

# LA CONSTRUCTION D'ENSEMBLES LOCATIFS A PARIS PAR DES COMMUNAUTÉS ECCLÉSIASTIQUES SOUS LOUIS XIV

PAR

ISABELLE MONTERRAT FARGUELL

*diplômée d'études approfondies*

---

## INTRODUCTION

La notion d'ensemble locatif désigne à la fois des immeubles formés de corps de logis identiques sur rue, comme ceux de la rue de la Ferronnerie ou de la rue des Bons-Enfants, et des regroupements de maisons dissemblables mais dont la conception et la réalisation sont communes, comme celles du noviciat des Jacobins de la rue Saint-Dominique ou des Dames de Bellechasse. Certains de ces chantiers ont déjà été étudiés mais uniquement sous un angle architectural, leur financement, leurs modes de construction, leurs locataires et leur gestion ayant été jusqu'à présent délaissés. L'étude est centrée sur six ensembles antérieurs à 1690, ceux de la rue Neuve-Sainte-Anastase (rue Éginhard), des rues des Maçons (rue Champollion) et des Poirées, de la rue de la Ferronnerie, de la rue des Bons-Enfants, celui qui se trouve au coin de cette rue avec la rue Saint-Honoré, et ceux du noviciat des Jacobins et des Dames de Bellechasse, tous deux rue Saint-Dominique.

---

## SOURCES

Les fonds ecclésiastiques des Archives nationales (sous-série H<sup>5</sup>, séries L, M, S) constituent une première source. Mais le Minutier central des notaires de Paris a fourni l'essentiel des documents, presque tous inédits : constitutions de rentes, devis, marchés, quittances et baux. L'examen méthodique des études de notaires de chaque communauté permet de compléter certaines monographies anciennes ainsi que découvrir les chantiers inédits. Les plans du cadastre Vasserot ainsi que ceux de la série N ont permis de donner corps à une vision autrement très textuelle de ces bâtiments.

---

## PREMIÈRE PARTIE

### MOTIFS DES CONSTRUCTEURS ET PREMIÈRES DÉMARCHES

---

#### CHAPITRE PREMIER

##### PARIS CAPITALE ET SES NOUVEAUX QUARTIERS

Trois facteurs créent une atmosphère propice à l'apparition de ces ensembles chez des religieux : l'importance de Paris par sa population et son rôle de capitale du royaume ; le développement de nouveaux quartiers aux limites de la ville, les lotissements entrepris par des particuliers comme Le Barbier et la multiplication des réalisations architecturales suivant un ordonnancement préétabli telles que les places Dauphine et Royale, à l'initiative du roi au début du siècle puis de particuliers sous Louis XIV.

#### CHAPITRE II

##### LES COMMUNAUTÉS RELIGIEUSES ET LEURS BESOINS FINANCIERS

La Réforme catholique entraîne la rénovation de communautés anciennes et l'installation de nouveaux établissements à Paris. Conjointement avec la vogue du bâtiment, la recherche de nouvelles ressources ou la volonté de reconstruire un parc immobilier ancien, deux éléments favorisent l'apparition de ces ensembles de préférence aux demeures dispersées : tendance des particuliers pieux ou des veuves pauvres à faire retraite chez des réguliers, en logeant dans des appartements au sein du couvent, et tradition de la location comme source de revenus des ecclésiastiques ; revenus parfois à peine suffisants pour couvrir leurs dépenses, surtout pour une communauté hospitalière comme celle de Saint-Gervais ou pour un établissement nouveau comme le noviciat des Jacobins de la rue Saint-Dominique.

#### CHAPITRE III

##### RÉUNIR DES FONDS ET CHOISIR UN EMPLACEMENT

L'importance des chantiers exige de pouvoir disposer de sommes considérables, parfois dans un court laps de temps. C'est pourquoi les religieux eurent recours aux rentes constituées gagées sur les immeubles, dont le denier était adapté au montant de la rente et assez bas. Les rentiers sont essentiellement des officiers, parfois nobles, des veuves et filles majeures, et plus rarement des ecclésiastiques. Il existe aussi d'autres sources de financement, comme l'aide royale, le bail à vie et emphytéose, les fondations et les dons. Le choix d'un emplacement est le résultat soit d'une volonté extérieure (rue de la Ferronnerie), soit d'un besoin urbanistique (rues Neuve-Saint-Anastase ou des Poirées), ou esthétique (rue des Maçons), soit de la possession par la communauté de maisons de rapport vétustes attenantes ou de terrains vierges.

---

## DEUXIÈME PARTIE

### LA CONSTRUCTION

---

#### CHAPITRE PREMIER

##### LE CHOIX DE LA CONSTRUCTION

Une fois la décision prise, il faut choisir le type de logements à bâtir. Pour cela, plusieurs facteurs entrent en considération car les établissements souhaitent limiter les risques. Ils adaptent donc leur choix au quartier, à la clientèle visée, en diversifiant les corps de logis d'un même ensemble afin d'attirer une couche plus large de locataires. On distingue deux groupes, d'une part les immeubles avec boutique, d'un aspect rigoureux et dont la conception facilite souvent la sous-location, d'autre part des ensembles destinés à une clientèle supérieure. Ces derniers se divisent en deux sous-catégories : les corps de logis entre cour et jardin dont l'aspect est proche de ceux des « hôtels », et ceux sur rue qui sont d'un niveau intermédiaire.

#### CHAPITRE II

##### MAISONS MARCHANDES ET DEMEURES RÉSIDENTIELLES

Parmi les ensembles ici considérés, les maisons à vocation marchande sont représentées par les immeubles de la rue de la Ferroumerie construits par Frémin Quanehan pour le chapitre de Saint-Germain-l'Auxerrois en 1670-1674, ceux de la rue Neuve-Sainte-Anastase par Charles de Brécy pour les Hospitalières de Sainte-Anastase en 1666-1667, deux maisons au coin des rues des Bons-Enfants et Saint-Honoré par Jean-Baptiste Prédot pour les chanoines de Saint-Honoré et celles des rues des Poirées et des Maçons par Jacques Curabelle pour la Sorbonne en 1667-1670. Le groupe de dix-sept demeures résidentielles bâties par Noël Ferret essentiellement entre 1681 et 1689 pour le noviciat des Jacobins réformés, rues Saint-Dominique et du Bac, et celui qui appartenait aux chanoinesses de Bellechasse dans leur cour et rue Saint-Dominique par Ferret, François Baillou et Esprit Cosse entre 1681 et 1687, appartiennent au second type, de même que les six corps de logis du chapitre de Saint-Honoré édifiés rue des Bons-Enfants par Philippe Jouet en 1682. Ces derniers ensembles présentent une décoration intérieure de qualité, bien que modeste, qui permet de définir une hiérarchie entre les pièces. S'y ajoutent les apports des locataires.

#### CHAPITRE III

##### LES MODALITÉS DE LA CONSTRUCTION

Pour la construction de tels projets, les établissements eurent recours à des maçons entrepreneurs qui avaient souvent déjà participé à des chantiers de grande envergure et parfois étaient déjà clients des religieux. Ils disposaient ainsi des

ouvriers suffisants et des relations pour sous-traiter certains travaux à des confrères d'autres corps de métiers. Les matériaux et techniques employés sont de qualité afin d'assurer une longue durée aux maisons, condition essentielle à la rentabilité de l'opération, bien que le premier choix soit souvent rejeté pour des raisons de coût. Maçonnerie et charpenterie représentent la plus grande part du prix de construction. L'importance des chantiers permet d'envisager des prix plus avantageux. En effet le coût des travaux par toise carrée de surface au sol est d'autant plus bas que la maison est plus grande ; mais les tarifs pratiqués sont conformes à ceux des manuels d'architecture.

---

## TROISIÈME PARTIE

### LOUER, GÉRER, REMBOURSER

---

#### CHAPITRE PREMIER

##### LA LOCATION : POINTS COMMUNS ET DIFFÉRENCES

Les ensembles présentent plusieurs points communs qui ne sont pas étrangers à leur caractère collectif. En effet, on observe une permanence des locataires non seulement dans un même corps de logis mais au sein de l'ensemble, ainsi qu'une tendance au regroupement familial et l'homogénéité des prix de départ pour les maisons identiques, alors que les ensembles diversifiés couvrent plusieurs degrés de cherté. L'évolution des prix présente trois phases, dont le creux se situe entre 1690 et 1705-1710, sauf pour les immeubles du faubourg Saint-Germain en constante ascension. Les locataires proviennent des alentours et on remarque une spécialisation tant sociale que professionnelle : marchands et petits officiers d'une part, nobles, veuves et militaires de l'autre. La sous-location est fréquente dans les ensembles commerçants.

#### CHAPITRE II

##### GÉRER LES ENSEMBLES

La gestion de ces immeubles, en dehors de la location, comprend aussi leur protection et leur entretien. Pour cela les communautés prennent des mesures destinées, dans le cas de la rue de la Ferronnerie, à assurer le respect du cimetière des Innocents attenant et à lutter contre les marchands ambulants. Elles engagent aussi à l'année des maîtres des métiers du bâtiment pour assurer les diverses réparations. La construction de ces immeubles entraîne souvent le paiement d'impôts importants auxquels s'ajoutent ceux qui sont nouvellement créés, entraînant chez les Jacobins du noviciat de graves difficultés financières. Enfin les procès liés aux dédommagements et aux malfaçons sont un autre volet de la gestion.

### CHAPITRE III

#### DU REMBOURSEMENT A L'INVESTISSEMENT

Le système des rentes constituées rend particulièrement difficile le calcul de l'amortissement et de la rentabilité des chantiers. En effet, jusqu'au rachat définitif, les religieux continuent de payer des intérêts, bien qu'ils aient déjà récupéré au total leur investissement grâce aux loyers. Cette durée est en moyenne située entre vingt et soixante années. Cependant ces opérations sont un succès locatif et permettent aux religieux de disposer d'un nombre assez important de maisons de rapport. Dans la pratique, même s'ils payent toujours des intérêts, les loyers les couvrent suffisamment pour permettre en vingt à soixante ans de récupérer le principal des rentes. Parallèlement, on voit certaines communautés continuer à investir dans la reconstruction de maisons isolées ou dans l'achat de rentes sur la Ville.

---

#### CONCLUSION

Le caractère collectif des ensembles, même s'il n'apparaît plus au faubourg Saint-Germain, a une influence sur leur construction (par le choix des entrepreneurs ou les prix), sur les locataires et sur leur gestion, leur importance impliquant parfois des pratiques gestionnaires particulières. Ils préfigurent les immeubles de rapport bâtis par d'autres communautés tout au long du XVIII<sup>e</sup> siècle, dont le prieuré de Saint-Martin-des-Champs et l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés sont les plus connues.

---

#### PIÈCES JUSTIFICATIVES

Cinq documents illustrant la prise de décision ; notamment : arrêt du Conseil d'État, placets au roi. – Constitution de rente et déclaration de 1684. – Dix devis et marchés : clefs en main, de maçonnerie, de charpenterie, de serrurerie, de menuiserie, de peinture. – Quatre baux : à vie, emphytéotique, avec clauses de travaux, de sous-location. – Pièces de saisie de biens.

---

#### ANNEXES

Graphiques relatifs aux budgets, aux coûts de construction, aux loyers. – Graphiques et plans relatifs aux locataires. – Réseaux de relations. – Liste d'enseignes (rue de la Ferronnerie).

---

#### PLANCHES

Plans d'ensemble et de détail. – Photographies.

---



